

Le Projet Cadillac-Fairview

Un danger pour les locataires de la Petite-Bourgogne

Mémoire du POPIR-Comité Logement
20 février, 2014



Introduction

Le POPIR-Comité Logement est un organisme communautaire qui travaille à la défense des droits des locataires des quartiers populaires de Saint-Henri, Côte Saint-Paul, Ville-Émard, et Petite-Bourgogne, dans le Sud Ouest de Montréal. C'est ce dernier quartier, la Petite-Bourgogne, qui sentirait les effets du projet potentiel Cadillac-Fairview.

Portrait de la Petite-Bourgogne

La Petite-Bourgogne (anciennement la ville de Sainte-Cunégonde) est délimitée au sud par le canal de Lachine et au nord par la rue Saint-Antoine au nord, à l'ouest par l'avenue Atwater et à l'est par la rue de la Montagne.

À noter que la Petite-Bourgogne, dès la fin du 19^e siècle, devient le foyer de la communauté noire anglophone de classe ouvrière à Montréal. Ces derniers constituent maintenant 40 % de la population Noire de Montréal. Le quartier, et particulièrement le coin juste au sud du projet Cadillac-Fairview, a une riche histoire culturelle. Les bars de jazz Rockhead's Paradise et le Black Bottom, tous les deux fermés suite à la construction de l'autoroute Ville-Marie dans les années 1960, ont fortement contribué à la naissance du jazz au Canada.

Le quartier Petite-Bourgogne est encore majoritairement composé de locataires (68%), malgré un processus de développement rapide au cours des dernières années. Fait particulier dans la Petite-Bourgogne, les logements locatifs sont majoritairement des logements sociaux, en particulier des HLM. L'avenir de ce parc locatif est directement menacé par la fin des conventions avec le gouvernement fédéral, qui vise à retirer dans les prochaines années le peu de financement qu'il continue à verser aux logements sociaux.

Actuellement, la Petite-Bourgogne est le lieu d'un intense (re)développement immobilier sur l'ancien site du Tri Postal (autour de 2 000 logements), dans Griffintown (environ 8 000 logements) et sur d'autres sites anciennement industriels comme la Lowney's, Sonoco, etc. Malheureusement, l'essentiel de ce développement se fait sous la forme de logements de petites tailles alors que le quartier a besoin de grands logements sociaux pouvant accueillir des familles avec enfants

L'impact du projet Cadillac-Fairview

La Petite-Bourgogne est donc un quartier qui a souvent subi les effets des caprices d'urbanistes et de développeurs, à cause de sa proximité du centre-ville et de ses entreprises. Il nous semble que le projet Cadillac-Fairview risque de continuer dans cette logique. Pris entre les méga-développements à Griffintown et la gentrification rapide du secteur ouest du quartier Peter-McGill au centre-ville, la Petite-Bourgogne va en subir de plus en plus les impacts suivants : l'augmentation de la valeur foncière et donc du prix du loyer, la diminution du parc de logement locatif, la perte d'entreprises familiales et abordables; bref, le quartier risque de ne plus être capable d'accueillir les ménages à

faibles revenus qui traditionnellement composaient la majorité de ses résidents et résidentes.

Recommandations

Pour le POPIR-Comité Logement, le seul moyen efficace pour préserver le caractère populaire de ce quartier est d'y développer non pas des projets de condos mais des logements sociaux. Cependant, la société Cadillac-Fairview a déjà clairement pris position contre la construction des logements sociaux, en n'incluant aucune unité sociale dans la phase I de ce projet, la Tour des Canadiens, et par son refus d'appliquer la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal sur les deux tours qu'elle vise à construire dans la phase II (malgré le fait qu'il reste des terrains à côté, destinés aux éventuelles phases III et IV).

Nous nous attendons, alors, à ce que l'OCPM recommande à la Ville de ne pas permettre à la société Cadillac-Fairview de procéder avec le développement de ces deux tours.

Ceci étant dit, si le projet est malgré tout développé, nous appuyons les demandes des groupes communautaires de Ville-Marie : que la Stratégie d'inclusion soit appliquée non seulement sur les 383 unités dans la première tour mais sur l'ensemble des unités dans les deux tours et la Tour des Canadiens; et, si la société Cadillac-Fairview est capable de prouver l'impossibilité de se conformer aux règlements, que la communauté reçoive une compensation foncière équivalente.

Bien loger les Montréalais et Montréalaises, ça passe par la construction des logements sociaux.